

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第820號

原告 美邦開發建設有限公司

法定代理人 王台光

訴訟代理人 林怡華律師

被告 陳育松

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國110年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○○路○段000號11樓之3房屋，及相關附屬設施汽車位號碼B1-25、B2-5、B2-10騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新台幣60,592元，及自民國110年4月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國110年2月28日起至遷讓交還第1項所示建物之日止，按月給付原告新臺50,738元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣185,000元為被告供擔保後，得假執行。

但被告以新臺幣556,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序事項：

被告陳育松經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體事項：

一、原告起訴主張：兩造於民國109年3月5日簽訂房屋及車位租賃契約書（下稱系爭租約），由原告將坐落臺中市○○區○

○○○路○段000號6樓之1、6樓之3、11樓之1、11樓之2、11樓之3及11樓之5（以下逕以樓號稱之）共6單位之房屋及相關地下樓層編號B1-24、B1-25、B2-4、B2-5、B2-10、B2-11（以下逕以編號稱之）等各房屋附屬車位一併出租予被告，租期自109年3月20日起至114年3月19日止，並經公證在案。詎被告自109年11月20日起未依系爭租約第4條第1款、第6條第1款約定於每月20日繳交租金及管理費，且擅將6樓之1、6樓之3、11樓之1、11樓之2、11樓之5等5戶（下稱6樓之1等5戶）房屋轉租予他人，違反系爭契約第8條第3款禁止轉租之約定。原告乃於109年12月25日以存證信函對原告為終止關於6樓之1等5戶房屋租約之意思表示，然11樓之3（下稱系爭房屋）及編號B1-25、B2-5、B2-10等3個車位（下稱系爭車位）仍為被告繼續以自住為目的而占有中，原告復先後於110年1月29日、110年2月21日以存證信函催告被告應於函到5日內繳清所積欠之租金及管理費，並於第2封存證信函載明如於函到5日內仍未付清，即以該存證信函依系爭租約第15條第1款約定為終止關於系爭房屋之租約之意思，並請被告歸還前開租賃標的，惟被告於110年2月22日收受該存證信函後，仍分文未付而仍繼續占有使用系爭房屋、車位。原告再以本件起訴狀之送達為終止爭租約之意思表示，因此被告即應立即返還原告所有無權占有之租賃標的。為此，依系爭租約第13條第1款約定請求被告將系爭房屋、車位返還予原告。原告依系爭租約第13條第3款約定，除得向被告請求未返還系爭房屋、車位期間之相當月租金額外，並得另請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以一個月計）之違約金至返還為止。則被告應自110年2月28日起至遷讓交還系爭房屋、車位之日止，按月給付原告50,738元（月租23,000+月違約金23,000+月管理費4,738=50,738）。又兩造關於系爭房屋、車位之租約已於110年2月27日終止，被告應依系爭租約第3條第4款等約定，給付原告欠租、管理費及遲延利息共計93,592元，經以系爭房屋之押金33,000元抵銷後，被告尚

01 應給付原告60,592元及法定遲延利息。為此，依系爭租約第
02 4條第1款、第4款、第6條第1款、第13條第1款、第3款等約
03 定，提起本件訴訟等語。並聲明：除如主文第1項至第3項所
04 示外，原告並願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，據其前到場或提出之書
06 狀，答辯略以：

07 原告簽約之初即知被告意在轉租，仍與被告簽立系爭租約，
08 顯然同意轉租。且被告已投入家具設備等成本進駐，原告指
09 稱禁止轉租，非但無據，更有誣弄被告之虞。又原告於109
10 年底將6之1等5戶房屋未經終止租約即另行出租他人，並有
11 拆換門鎖、取消磁扣權限等行為，均屬未能履行對被告之出
12 租人義務，被告得行使同時履行抗辯權而拒付租金。另被告
13 欠租期間應自109年11月20日起至109年底原告一屋二租時
14 止，縱加計違約金，不過數萬元，原告竟留置被告近百萬元
15 之家具設備，已侵害被告之所有權，並致被告難以遷離系爭
16 房屋等語。並答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁
17 回。2.如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

18 三、得心證之理由：

19 (一)原告主張：兩造於109年3月5日簽訂系爭租約，由原告將6
20 樓之1等5戶及系爭房屋、車位一併出租予被告，租期自109
21 年3月20日起至114年3月19日止，並經公證在案等情，業據
22 原告提出系爭租約及公證書為證（見本院卷第23至61
23 頁），並為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。
24 惟原告主張被告自109年11月20日起未依約繳交租金及管理
25 費，且擅將6樓之1等5戶房屋轉租予他人，違反系爭租約第
26 8條第3款禁止轉租之約定等情，則為被告所否認，被告並
27 以前揭情詞置辯，兩造主要爭執在於：被告是否自109年11
28 月20日起即未依約繳交租金及管理費，且違反系爭租約第8
29 條第3款禁止轉租之約定，擅將6樓之1等5戶房屋轉租予他
30 人？原告請求被告返還系爭房屋、車位及給付欠租、管理
31 費、遲延利息、相當月租金及違約金等，有無理由？

01 (二) 被告有無依約繳交租金？有無違法轉租？

02 查依系爭租約第4條、第6條之約定，被告應按月於每月20
03 日給付月租金，並匯入原告設於台北富邦銀行南港分行之
04 帳戶；被告並應負擔水、電、瓦斯費及管理費等（見本院
05 卷第31、33頁）。原告主張：系爭房屋之月租金為16,500
06 元，系爭車位之月租金為6,500元（車租2,500×1個＋車租
07 2,000×2個），合計系爭房屋、車位之每月租金為23,000
08 元，被告每月並應給付管理費4,738元（房屋管理費3,238
09 ＋車位管理費500×3個）等情，此有系爭租約第4條所列之
10 租金明明細在卷可參（見本院卷第31頁），並為被告所不
11 爭執。經查：

- 12 1. 被告雖抗辯：伊就系爭房屋、車位之租金繳到109年12
13 月，繳交方式為匯款，資料都放在家裡等語，惟經本院
14 曉諭被告提出繳交租金相關證明文件，被告並未提出，
15 難信其上開繳交到109年12月之抗辯屬實。且被告嗣自認
16 欠租期間自109年11月20日起（見本院卷第121頁），是
17 原告主張被告就系爭房屋、車位之租金及管理費僅繳納
18 至109年11月20日，應堪採信。
- 19 2. 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催
20 告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出
21 租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，
22 非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其
23 租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個
24 月時，始得終止契約，民法第440條第1項、第2項定有明
25 文。又承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月
26 以上時，出租人得收回房屋，土地法第100條第3款亦有
27 明文規定。再系爭租約第15條第1款亦約定：被告遲付租
28 金之總額達二個月之金額，並經原告定相當期間催告，
29 被告仍不為支付者，原告得終止租約（見本院卷第35
30 頁）。本件被告自109年11月20日起即未依約給付租金，
31 業如前述。而兩造就使用房屋之限制，於系爭租約第8條

第3款約定：原告不同意被告將本租賃標的物之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓予他人（經原告同意除外，見本院卷第33頁），業已約明被告不得將6樓之1等5戶房屋及系爭房屋暨相關附屬車位轉租予他人。而原告主張：因被告前與伊簽訂系爭租約時，以其身為中部大盤中古車商自居，而需要員工宿舍、客戶往來及自己居住需要為由，向伊承租系爭租約的6戶房屋等情，此為被告所不爭執。是尚難以原告一次將本件6戶房屋暨相關附屬車位出租予被告，即推認原告同意被告將其中之6樓之1等5戶房屋暨相關附屬車位轉租予他人。被告抗辯：原告簽約之初即知伊意在轉租，仍與伊簽立系爭租約，顯然同意轉租云云，核與系爭租約之約定不符，且未舉證以實其說，並非可採。按系爭租約第15條第2款約定：被告違反第8條約定而為使用者，原告得終止租約（見本院卷第33頁）。本件被告確將6樓之1等5戶轉租予他人，此為被告所不爭執，並經證人陳敘恆到場證述在卷（見本院卷第178至180頁）。原告主張被告確有上開轉租事實而以被告違反系爭租約禁止轉租約定，於109年12月25日以存證信函對被告為終止6樓之1等5戶部分之租約，經被告於同年月28日收受，此有存證信函及掛號郵件回執附卷可參（見本院卷第65至75頁）。則兩造就6樓之1等5戶房屋之租約業據原告於109年12月28日合法終止，自斯時起原告已無提供該部分租賃標的物予被告使用收益之義務。是被告抗辯：原告於109年底將6樓之1等5戶未經終止租約即另行出租他人，並有拆換門鎖、取消磁扣權限等行為，均屬未能履行對伊之出租人義務，伊得行使同時履行抗辯權而拒付租金云云，自非可採。

3. 因被告自109年11月20日起即未依約給付系爭房屋、車位之租金，原告前曾於110年1月29日以存證信函催告被告應於函到5日內繳清109年11月、12月及110年1月租金，

否則依約終止租約，被告於110年2月1日收受後，並未依約繳納；原告復於110年2月21日以存證信函催告被告應於函到5日內繳清109年11月、12月及110年1月、2月計4個月租金，並載明被告如於函到後5日仍未付清積欠之4個月之租金者，系爭租約關於系爭房屋部分即行終止，被告於110年2月22日收受後，仍未給付等情，此有存證信函及掛號郵件收件回執在卷可憑（見本院卷第77至97頁）。而原告積欠系爭房屋、車位4個月位之租金數額為92,000元（2300×4），經以系爭房屋、車位押金33,000元（見本院卷第31頁系爭租約第4條關於押金之約定）抵償後，尚積欠59,000元，已達2個月以上，原告終止系爭房屋、車位之租約已符合前揭規定及約定，是系爭房屋、車位之租約業據原告於110年2月27日（110年2月22日+5日）合法終止。

（三）原告請求被告返還系爭房屋、車位及給付欠租、管理費、遲延利息、相當月租金及違約金等，有無理由？經查：

1. 系爭租約第13條第1款約定：租期屆滿或租賃契約終止時，被告應即將本租賃標的及租賃附屬設備返還乙方等語（見本院卷第35頁）。本件系爭租約關於系爭房屋、車位部分，業據原告於110年2月27日合法終止，已如前述。是原告依前開約定，請求被告應將系爭房屋、車位騰空遷讓返還原告，自屬有據。
2. 依系爭租約第4條第1款、第6條第1款約定，被告應按月於每月20日給付月租金，並匯入原告設於台北富邦銀行南港分行之帳戶；被告並應負擔水、電、瓦斯費及管理費等；且依系爭租約第4條第4款約定，被告如未按時給付租金時，應給付原告每日依遲延金額千分之一計算之遲延利息等語（見本院卷第31、33頁）。而被告自109年11月20日起即未依約給付系爭房屋、車位之租金，系爭租約關於系爭房屋、車位部分已經原告於110年2月27日合法終止，均如前述。則原告依系爭租約第4條第1

款、第6條第1款等約定，請求被告給付系爭租約終止所前積欠原告之自109年11月21日起至110年2月27日止計3月又6日之租金及該期間之管理費共計88,762元（27,738元/月 × 3個月 + 5,548元（6/30天） = 88,762元），核屬有據。再加計原告按系爭租約第4條第4款約定得請求被告給付每日依遲延金額千分之一計算之遲延利息至110年2月27日止，共計4,830元（計算式：109/11/21～109/12/21 \$23,000元*1/1000×31天 = 713元；109/12/22～110/01/21 \$46,000元*1/1000×31天 = 1,426元；110/01/22～110/02/21 \$69,000元*1/1000×31天 = 2,139元；110/02/22～110/02/27 \$92,000元*1/1000×6天 = 552元 713+1,426+2,139+552=4,830 ），則原告依前揭約定，請求被告給付原告欠租、管理費及遲延利息共計93,592元（88,762 + 4,830 = 93,592），亦屬有據。原告主張以被告已給付原告關於系爭房屋之押金33,000元部分，與被告應給付原告之93,592元部分抵銷後，請求被告給付餘額60,592元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即110年4月4日（起訴狀繕本於110年3月24日寄存送達被告，見本院卷第109頁送達證書，依法於110年4月3日發生送達效力）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，於法並無不合。

3. 系爭租約第13條第1款約定：租期屆滿或租賃契約終止時，被告應即將本租賃標的及租賃附屬設備返還原告；同條第3款約定：被告未依第1項約定返還本租賃標的時，原告除得向被告請求未返還本租賃標的期間之相當月租金額外，並得另請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以一個月計，按月計算違約金）之違約金至返還為止等語（見本院卷第35頁）。查兩造關於系爭房屋、車位之月租金為23,000元，每月管理費為4,738元，已如前述，是原告依前揭約定請求被告應自系爭租約終止之翌日即110年2月28日起至遷讓交還系爭房屋、車位之

01 日止，按月給付原告50,738元（相當月租23,000+月違
02 約金23,000+月管理費4,738=50,738），亦屬有據。

03 四、綜上所述，原告依系爭租約第13條第1款約定，請求被告應
04 將系爭房屋、車位騰空遷讓返還原告；依系爭租約第4條第1
05 款、第4款、第6條第1款等約定，請求被告給付系爭租約終
06 止前積欠之租金、管理費及約定之遲延利息，合計60,592
07 元，及自110年4月4日起至清償日止，按年息5%計算之法定
08 遲延利息；依系爭租約第13條第1款、第3款約定，請求被告
09 應自110年2月28日起至遷讓交還系爭房屋、車位之日止，按
10 月給付原告50,738元之相當月租金暨違約金，均為有理由，
11 應予准許。

12 五、兩造各自陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核
13 均與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 七、一造辯論、訴訟費用負擔、宣告假執行及免為假執行之依
18 據：民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第390條第2
19 項、第392條第2項。

20 中 華 民 國 110 年 11 月 16 日
21 民事第四庭 法 官 黃渙文

22 正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 110 年 11 月 16 日
26 書記官 游語涵